Deutscher Bundestag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/304

20. 05. 87

Sachgebiet 233

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU und FDP

Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

A. Problem

Die Bindung der Mieten für Berliner Altbauwohnraum ist wiederholt, zuletzt durch das Dritte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), verlängert worden. Das Gesetz ist darauf angelegt, die für Berlin geltenden Regelungen an das im übrigen Bundesgebiet geltende soziale Mietrecht schrittweise heranzuführen und dabei zugleich die Mietenstruktur zu entzerren. Zum Abschluß der Übergangsphase sollten beginnend mit dem 1. Januar 1988 neu abgeschlossene Mietverhältnisse aus der Preisbindung entlassen werden. Die restlichen Bindungen sollten mit Ablauf des Jahres 1989 entfallen.

Die mit dieser Gesetzgebung verbundenen Erwartungen haben sich überwiegend erfüllt. Dies gilt namentlich auch im Hinblick auf die Vermehrung und qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes. Nach wie vor bestehen jedoch noch Probleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten, so daß ein Übergang in das vollständige soziale Mietrecht, wie in diesem Gesetz bestimmt, zum 1. Januar 1988 für freie und zum 1. Januar 1990 für alle dann noch preisgebundenen Wohnungen, ohne Übergangsregelungen zum Schutze der Mieter zu sozialen Härten führen könnte.

B. Lösung

Das System des sozialen Mietrechts wird durch preisbindende Elemente für eine Übergangszeit ergänzt, die einerseits die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen, andererseits jedoch die Überleitung und Anpassung der besonderen miet- und mietpreisrechtlichen Vorschriften im Land Berlin an das soziale Mietrecht zum 1. Januar 1988 erlauben.

Vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 werden für den bisher preisgebundenen Wohnraum Mieterhöhungen gemäß § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe mit der Maßgabe zugelassen, daß die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden darf, der den bisherigen Mietzins jährlich nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt.

Während eines Zeitraumes von vier Jahren — bis zum 31. Dezember 1991 — darf in Fällen der Neuvermietung der neu vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins nicht um mehr als 10 v. H. übersteigen.

Der besondere Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen wird für Veräußerungsfälle, die vor der Freigabe der Mietpreise getätigt worden sind, für weitere drei Jahre — bis zum 31. Dezember 1990 — beibehalten.

C. Alternativen

Alternativen, die das aufgezeigte Problem auf andere Weise in vertretbarer Form lösen könnten, sind nicht ersichtlich.

D. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

Entwurf eines Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Überleitung preisgebundenen Berliner Altbauwohnraums in das allgemeine Mietrecht

§ 1

Anwendungsbereich, Begrenzung der Miethöhe

(1) Dieses Gesetz gilt für bis zum 31. Dezember 1987 preisgebundenen Wohnraum im Land Berlin, der bis zum 24. Juni 1948 bezugsfertig geworden ist oder in der Zeit vom 25. Juni 1948 bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden und ohne öffentliche Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes geschaffen worden ist (preisgebundener Altbauwohnraum).

(2) Für Wohnraum nach Absatz 1 gilt in der Zeit vom 1. Januar 1988 bis zum 31. Dezember 1994 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe mit den sich aus den nachfolgenden Vorschriften ergebenden Maßgaben.

§ 2

Erhöhungsverlangen

Anstelle von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe gilt, daß der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses unter der Voraussetzung verlangen kann, daß der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe abgesehen, nicht um mehr als 5 vom Hundert erhöht. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe findet keine Anwendung.

§ 3

Neuvermietung

(1) Bis zum 31. Dezember 1991 darf bei Abschluß eines Mietvertrages der vereinbarte Mietzins den bisherigen Mietzins nicht um mehr als 10 vom Hundert übersteigen.

(2) Eine Erhöhung des Mietzinses nach § 2 ist im Fall des Absatzes 1 nicht vor Ablauf eines Jahres nach Abschluß des Mietvertrages zulässig.

ZWEITER ABSCHNITT

Kündigungsschutz bei Umwandlungen von Altbaumietwohnungen in Eigentumswohnungen

§ 4

Sonderfassung § 564 b des Bürgerlichen Gesetzbuches

Ist an einer vermieteten Altbauwohnung, die am 31. Dezember 1987 preisgebunden im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 1 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191), war, nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum bis zum 31. Dezember 1987 veräußert worden, darf sich der Erwerber gegenüber dem Mieter auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches vor Ablauf des siebten Kalenderjahres nach dem Jahr der Veräußerung, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 1990, nicht berufen. Satz 1 gilt nicht für Wohnraum, über den der auf die Veräußerung gerichtete Vertrag vor dem 1. Januar 1980 abgeschlossen worden ist.

DRITTER ABSCHNITT

Übergangsvorschriften

§ 5

Bestandsschutz

(1) Soweit vor dem 1. Januar 1988 eine Vereinbarung über den Mietzins entgegen § 26 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes in der im Land Berlin geltenden Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), getroffen worden ist, wird sie im Rahmen der Begrenzung des § 3 wirksam.

(2) Soweit vor dem 1. Januar 1988 eine Vereinbarung über den Mietzins für die Zeit ab 1. Januar 1990 getroffen worden ist, wird sie zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der Begrenzung des § 3 wirksam.

§ 6

Abwicklung anhängiger Verfahren

(1) Ist über ein aufgrund mietpreisrechtlicher Vorschriften anhängiges Verfahren bei Außerkrafttreten dieser Vorschriften noch nicht entschieden worden oder ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, bleiben die bisher maßgeblichen Vorschriften anwendbar.

(2) Führt eine bestandskräftige Entscheidung nach Absatz 1 zu einer Änderung der vereinbarten Miete, sind die Beteiligten so zu stellen, als sei die geänderte Miete am 31. Dezember 1987 vereinbart gewesen. Der Vermieter kann Erklärungen gegenüber dem Mieter, die er bei Kenntnis der geänderten Miete hätte abgeben können, innerhalb von sechs Monaten ab Bestandskraft der Entscheidung nachholen. Ergibt sich ein Anspruch des Mieters auf Rückerstattung überhöhter Mietzinsen oder auf Herabsetzung des Mietzinses, kann dieser Anspruch innerhalb gleicher Frist geltend gemacht werden.

(3) Führen nachgeholte Erklärungen des Vermieters zu einer Erhöhung des Mietzinses, gilt § 9 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe entsprechend.

§ 7

Übergangsregelung zu den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

(1) Bei Anwendung der §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe auf Mietverhältnisse, die bis zum 31. Dezember 1987 begründet worden sind, dürfen nur Veränderungen berücksichtigt werden, die nach diesem Zeitpunkt eingetreten sind, sofern sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt.

(2) Ist eine Mieterhöhung im Sinne des § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1472), aufgrund baulicher Maßnahmen, die bis zum 31. Dezember 1987 durchgeführt worden sind, bis zu diesem Zeitpunkt nicht geltend gemacht worden, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(3) Soweit nach § 4 des Zwölften Bundesmietengesetzes eine Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten preisrechtlich zulässig geworden und bis zum 31. Dezember 1987 nicht geltend gemacht worden ist, darf sie nach den Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe geltend gemacht werden.

(4) Soweit bis zum 31. Dezember 1987 in preisrechtlich zulässiger Weise Mieterhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten durch einseitige Erklärung gegenüber dem Mieter geltend gemacht worden sind, dürfen sie auch nach dem 31. Dezember 1987 in dieser Form geltend gemacht werden.

VIERTER ABSCHNITT

Änderung sonstigen Rechts

§ 8

Außer Kraft tretende Vorschriften

(1) Am Tage nach der Verkündung dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. § 7 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
2. Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 7 des Zwölften Bundesmietengesetzes (Ertragsberechnungsverordnung Zwölftes Bundesmietengesetz — EBerVO-XII. BMG), vom 1. November 1983 (GVBl. Berlin S. 1395), geändert durch Verordnung vom 10. Dezember 1985 (GVBl. Berlin S. 2417).

(2) Am 1. Januar 1988 treten außer Kraft:

1. Erstes Bundesmietengesetz in der im Land Berlin geltenden Fassung vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
2. Zweites Bundesmietengesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
3. Drittes Bundesmietengesetz vom 24. August 1965 (BGBl. I S. 969), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357);
4. Sechstes Bundesmietengesetz vom 19. Dezember 1969 (BGBl. I S. 2357, 2358);
5. Achtes Bundesmietengesetz vom 30. Oktober 1972 (BGBl. I S. 2051, 2052);
6. Zehntes Bundesmietengesetz vom 17. November 1975 (BGBl. I S. 2867), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202);
7. Elftes Bundesmietengesetz vom 24. Juli 1979 (BGBl. I S. 1202);
8. Zwölftes Bundesmietengesetz vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
9. Artikel 5 und 6 §§ 2 bis 4 des Dritten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106);
10. Erstes Wohnungsbaugesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1277);
11. §§ 85 und 105 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2191);
12. Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordnung Berlin — AMVOB) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 402-22, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. Oktober 1982 (BGBl. I S. 1472);

13. Gesetz über preisrechtliche Mietsenkung für Wohnraum vom 15. Mai 1953 (GVBl. Berlin S. 317), geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 1974 (GVBl. Berlin S. 2802);

14. Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 8. Juni 1953 (GVBl. Berlin S. 391), geändert durch Verordnung vom 11. Dezember 1957 (GVBl. Berlin S. 1793);

15. Verordnung zur Durchführung des § 31 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 18. Mai 1961 (GVBl. Berlin S. 665);

16. Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 25. November 1961 (GVBl. Berlin S. 1645, 1672);

17. Zweite Verordnung über den Ausgleich von Gebührenmehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Oktober 1963 (GVBl. Berlin S. 1030);

18. Dritte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. November 1964 (GVBl. Berlin S. 1250);

19. Vierte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 13. Mai 1968 (GVBl. Berlin S. 581);

20. Fünfte Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 16. Dezember 1969 (GVBl. Berlin S. 2563);

21. Sechste Verordnung über den Ausgleich von Mehrbelastungen des Hausbesitzes vom 23. November 1971 (GVBl. Berlin S. 1996);

22. Verordnung über Mieterhöhungen bei preisgebundenem Wohn- und Geschäftsraum sowie zur Änderung der Verordnung über die Ertragsberechnung nach § 2 des Achten Bundesmietengesetzes vom 30. April 1974 (GVBl. Berlin S. 1059);

23. Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 11. Mai 1977 (GVBl. Berlin S. 931);

24. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 2 des Zehnten Bundesmietengesetzes vom 7. August 1979 (GVBl. Berlin S. 1354);

25. Erste Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes (Erste Mieterhöhungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz — I. MErhVO-XI. BMG) vom 11. November 1980 (GVBl. Berlin S. 2445);

26. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen für preisgebundenen Altbauwohnraum nach § 1 Abs. 1 des Elften Bundesmietengesetzes (Zweite Mieterhöhungsverordnung Elftes Bundesmietengesetz — II. MErhVO-XI. BMG) vom 20. Oktober 1981 (GVBl. Berlin S. 1322);

27. Erste Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (1. MHV — XII. BMG) vom 1. November 1983 (GVBl. Berlin S. 1394);

28. Zweite Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (2. MHV — XII. BMG) vom 16. Oktober 1984 (GVBl. Berlin S. 1534);

29. Dritte Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (3. MHV — XII. BMG) vom 15. Oktober 1985 (GVBl. Berlin S. 2218);

30. Vierte Verordnung über Mieterhöhungen nach dem Zwölften Bundesmietengesetz (4. MHV — XII. BMG) vom 23. Oktober 1986 (GVBl. Berlin S. 1714).

FÜNFTER ABSCHNITT

Schlußvorschriften

§ 9

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 10

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

(1) Das Gesetz tritt mit Ausnahme des § 8 Abs. 1 am 1. Januar 1988 in Kraft. § 8 Abs. 1 tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) Das Gesetz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1994 außer Kraft.

Bonn, den 20. Mai 1987

Dr. Dregger, Dr. Waigel und Fraktion

Mischnick und Fraktion

Begründung

A. Allgemeines

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 3. August 1982 sind im Rahmen einer nochmaligen Verlängerung der Mietpreisbindung für Altbauwohnraum in Berlin die Voraussetzungen für eine stufenweise Heranführung der Mieten an die Mietenstruktur im übrigen Bundesgebiet geschaffen worden.

Dem dienen neben geringen jährlichen Erhöhungen der Grundmieten gesonderte Mietzuschläge, die eine marktgerechtere Differenzierung der Mietpreise nach Merkmalen bewirken sollen, wie sie sich in anderen Großstädten des Bundesgebietes bereits seit längerem herausgebildet haben.

Der vorliegende Gesetzentwurf baut auf dieser Rechtslage auf und hat zum Ziel, den Übergang in das soziale Mietrecht fließender zu gestalten. Der Entwurf gibt dabei einer Lösung den Vorzug, die das im Bundesgebiet geltende Mietrecht grundsätzlich bereits zum 1. Januar 1988 zum Tragen bringt, allerdings während einer längeren Übergangsphase in einer Form, die den Interessen der Vermieter und der Mieter gleichermaßen gerecht wird.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

1. **Zu Abschnitt 1 § 1**

§ 1 umschreibt in Absatz 1 den Anwendungsbereich des Gesetzes.

Nach Absatz 2 findet ab 1. Januar 1988 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe Anwendung, allerdings mit Maßgaben, die während einer Übergangszeit eine Erhöhung der Miete nur begrenzt zulassen.

2. **Zu Abschnitt 1 § 2**

Nach dieser Vorschrift ist bis zum 31. Dezember 1994 eine Erhöhung der Miete nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe mit der Maßgabe zugelassen, daß die Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses höchstens für einen Betrag verlangt werden darf, der den bisherigen Mietzins jährlich nicht um mehr als 5 v. H. übersteigt.

3. **Zu Abschnitt 1 § 3**

§ 3 regelt den Fall der Neuvermietung. Bei dieser darf während eines Zeitraums von vier Jahren nach Freigabe der Mieten, somit bis zum 31. Dezember 1991, die neu vereinbarte Miete den bisherigen Mietzins nicht um mehr als 10 v. H. übersteigen.

4. **Zu Abschnitt 2 § 4**

Dieser Abschnitt regelt für eine Übergangszeit den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Altbauwohnungen in Eigentumswohnungen. Bei der Eigenbedarfskündigung in Umwandlungsfällen gilt hinsichtlich der „Sperrfrist" eine Sonderregelung für Veräußerungen, die vor dem 1. Januar 1988 getätigt worden sind. Hier gilt — wie nach bisherigem Recht — eine siebenjährige Sperrfrist, allerdings mit der Maßgabe, daß diese Frist — auch wenn sieben Jahre noch nicht vergangen — spätestens am 31. Dezember 1990 endet. Für Veräußerungen, die nach dem 31. Dezember 1987 getätigt werden, gilt die „Dreijahresfrist" des Bürgerlichen Gesetzbuches.

5. **Zu Abschnitt 3 § 5**

§ 5 enthält die notwendigen Bestandsschutzregelungen.

Absatz 1 regelt, in welchem Ausmaß die nach § 26 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes bis zum 31. Dezember 1987 schwebend unwirksamen vertraglichen Vereinbarungen nach Aufhebung der Preisbindung wirksam werden. Derartige bislang unwirksame Vereinbarungen werden ab 1. Januar 1988 im Rahmen der Begrenzung des § 3 (s. oben unter Nummer 3) wirksam.

Absatz 2 regelt in gleicher Weise wie Absatz 1, daß vertragliche Vereinbarungen über den Mietzins, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes im Hinblick auf die bisher gültige Rechtslage mit Wirkung für die Zeit ab 1. Januar 1990 getroffen worden sind, zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der Begrenzung des § 3 wirksam werden.

6. **Zu Abschnitt 3 § 6**

§ 6 regelt die Abwicklung anhängiger Verfahren vor den bezirklichen Preisstellen für Mieten, der Widerspruchsbehörde sowie dem Verwaltungsgericht Berlin unter dem Gesichtspunkt der zivilrechtlichen Auswirkungen auf das Mietverhältnis.

7. **Zu Abschnitt 3 § 7**

§ 7 enthält die notwendigen Übergangsregelungen zu den §§ 3 bis 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

Bei Anwendung dieser Vorschriften auf Mietverhältnisse, die bis zum 31. Dezember 1987 begründet worden sind, dürfen grundsätzlich nur solche Veränderungen berücksichtigt werden, die nach diesem Zeitpunkt eingetreten sind.

Es wird sichergestellt, daß eine Mieterhöhung im Sinne des § 11 der Altbaumietenverordnung Berlin aufgrund baulicher Maßnahmen, die vor dem 1. Januar 1988 durchgeführt worden sind, auch noch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geltend gemacht werden können.

Entsprechendes gilt für die Geltendmachung einer Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten.

8. **Zu Abschnitt 4 § 8**

Durch diesen Abschnitt werden mietpreisrechtliche und damit im Zusammenhang stehende sonstige Vorschriften zu den jeweils notwendigen Zeitpunkten außer Kraft gesetzt, um in das vorliegende Gesetz überzuleiten.

9. **Zu Abschnitt 5 §§ 9 und 10**

Der Fünfte Abschnitt enthält als Schlußvorschriften die übliche Berlin-Klausel sowie die Regelungen über das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten dieses Gesetzes.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333